
2020

南昌房地产市场年报


中国指数研究院
中
指
CHINA INDEX ACADEMY


江西省房地产业协会
JIANGXI REAL ESTATE RESEARCH ASSOCIATION

VISIT…

LANZAROTE Caliente.com

投拓狗日记/知识星球

扫二维码加入

1、**星球内1000G投拓学习资料（全是行业最新资料）**

各大房企经典管培培训、项目总培训、拿地思路、操盘模式、测算培训、
勾地、旧改、小股操盘、协议模板、失败案例总结、200城准入和每月报告……

2、**“人手必备”各大房开内培经典合集100份**<u>**（极具价值，都是各大厂精华总结，秒杀各类投拓书籍资料，可以说是投拓圈人手必备经典参考，屡屡读之，皆有收获！）**</u>

3、**领取课程配套教材和优惠券（每年6场资深投拓汇报）**

《测算系列课》、《税务筹划系列课》、《勾地系列课》、《地产融资课》、《收并购尽调课》
《拿地从入门到精通》、《房地产运营系列课》

4、**建有星球会员微信学习交流群**（500人活跃大群）

<u>**知识星球已是投拓必备社交，超2500位百强投拓加入（含400位投拓总监）**</u>

<u>**事实上，星友获取行业讯息、专业能力、人脉提升，显著好于未加入用户**</u>

知识星球



星主：新芽

X+5000计划星球



长按扫码预览社群内容
和星主关系更近一步





宏观政策

01

政策趋势：房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，行业基调保持一致性，未来中央将更加重视防范化解金融风险





住建部座谈会（12月）	中央政治局会议（12月）	中央经济工作会议（12月）
□ **要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，从实际出发不断完善政策工具箱，推动房地产市场平稳健康发展。** □ 要加强"十四五"时期住房发展顶层设计，研究好住房市场和住房保障两个体系，更好发挥规划的导向作用。完善相关法规和政策，加强日常监管，促进住房租赁市场健康发展。	**近五年12月中央政治局会议对房地产的表述。** □ 2016.12 加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制。 □ 2017.12 加快住房制度改革和长效机制建设。 □ 2018.12 未提及。 □ 2019.12 未提及。 □ **2020.12 促进房地产市场平稳健康发展**	□ 稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，**保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配**，保持宏观杠杆率基本稳定，**处理好恢复经济和防范风险关系**。 □ 解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展**。 □ **强化反垄断和防止资本无序扩张。**反垄断、反不正当竞争，是完善社会主义市场经济体制、推动高质量发展的内在要求。

年底住建部座谈会、中央政治局会议、中央经济工作会议均明确提出"坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位""促进房地产市场平稳健康发展"，意味着短期内房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性。此外，中央政治局会议首提"强化反垄断和防止资本无序扩张"，中央经济工作会议亦重墨提及，表明未来中央将更加重视防范风险，防止资本的无序扩张形成泡沫，提高对资本的约束力，防范化解金融风险，意味着未来房地产金融监管仍将不放松。

资料来源：中指研究院综合整理

政策趋势：落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，企业端和银行端监管继续强化





企业端

2020年8月20日
重点房地产企业资金监测和融资管理规则

三道红线

红线一：剔除预收款的资产负债率不得大于70%；

（总负债-预收款）/（总资产-预收款）

红线二：净负债率不得大于100%；

（有息债务-货币资金）/所有者权益

红线三：现金短债比不得小于1倍。

货币资金/（短期借款+一年内到期的非流动负债）

- 根据“三道红线”触线情况不同，试点房地产企业分为**“红、橙、黄、绿”**四档。以有息负债规模为融资管理操作目标，分档设定为有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加5%。

银行端

2020年12月31日
关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知

为增强银行业金融机构**抵御房地产市场波动的能力**，**防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险**，提高银行业金融机构稳健性。

银行业金融机构房地产贷款占比和个人住房贷款占比**不得高于**人民银行、银保监会确定的房地产贷款占比上限和个人住房贷款**占比上限。**

- 2020年12月末，银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求，**超出2个百分点以内**的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起**2年**；**超出2个百分点及以上的**，业务调整过渡期为自本通知实施之日起**4年**。
- 房地产贷款集中度符合管理要求的银行业金融机构，应稳健开展房地产贷款相关业务，**保持房地产贷款占比、个人住房贷款占比基本稳定**。
- 为支持大力发展住房租赁市场，**住房租赁有关贷款**暂不纳入房地产贷款占比计算。

房地产贷款集中度管理要求

银行业金融机构分档类型	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档：中资大型银行		
中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
第二档：中资中型银行		
招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
第三档：中资小型银行和非县域农合机构[1]		
城市商业银行[2]、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农合机构		
第四档：县域农合机构		
县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行		
村镇银行	12.5%	7.5%

注：1. 农合机构包括：农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社。
2. 不包括第二档中的城市商业银行。

政策趋势：“租赁”成近期高层会议高频词，租赁市场是保障住房体系重要组成部分，但短期各地政策执行可能存在分化，部分城市或将加大集体用地建设租赁房，部分城市或将加大配建租赁用地





12月3日	12月16-18日	12月21日
韩正副总理在住房城乡建设部召开座谈会上的讲话	中央经济工作会议	全国住房和城乡建设工作会议

12月3日 韩正副总理在住房城乡建设部召开座谈会上的讲话

要加强“十四五”时期住房发展顶层设计，**研究好住房市场和住房保障两个体系**，更好发挥规划的导向作用。完善相关法规和政策，加强日常监管，促进住房**租**赁市场健康发展。

韩正强调，要**以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和支持政策，加强住房保障体系建设**。要处理好基本保障和非基本保障的关系，尽力而为、量力而行，着力解决困难群体和新市民住房问题。要处理好政府和市场的关系，既强化政府保障作用，也要积极运用市场化手段。

12月16-18日 中央经济工作会议

要高度重视保障性**租**赁住房建设，加快完善长**租**房政策，逐步使**租**购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长**租**房市场。

土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。

要降低**租**赁住房税费负担，整顿**租**赁市场秩序，规范市场行为，对**租**金水平进行合理调控。

12月21日 全国住房和城乡建设工作会议

大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。加强**住房市场体系**和**住房保障体系**建设，加快补齐**租**赁住房短板，解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。加快构建**以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。**扩大保障性**租**赁住房供给，做好公**租**房保障，在人口净流入的大城市重点发展政策性**租**赁住房。规范发展住房**租**赁市场，加快培育专业化、规模化住房**租**赁企业，建立健全住房**租**赁管理服务平台。整顿**租**赁市场秩序，规范市场行为。稳步推进棚户区改造。进一步完善住房公积金缴存、使用和管理机制。

宏观政策：南昌政策平稳，落户放开，人才政策成为亮点





2018年

◆3月，南昌所有新上市的新建全装修住宅（简称精装房）装修部分必须明码标价，合同要标明房屋的成交总价、毛坯价格及装修费用。

◆4月，房地产开发企业销售商品房时，不得拒绝符合条件的购房人正常使用住房公积金贷款（含组合贷款）购房。

◆5月，南昌市日前出台《关于实施“天下英雄城，聚天下英才”行动计划的意见》，明确提出未来五年将安排100亿元人才发展经费，吸引年轻人才在昌创业。

◆6月，“三限房”销售新规，要求在销售房源时必须优先满足本市户籍无自有住房的成年居民购房需求。

◆7月，南昌首套房贷款利率上浮20%，二套房贷款在基准利率上上浮25%

◆8月，装修限价，面积144平方米（含）以下装修价格不得超过3500元/平方米，建筑面积144平方米以上的装修价格不得超过4500元/平方米。

◆9月，开展专项整治工作，对于价外款、捆绑销售等等不正当经营行为，将由市场监管部门依法处罚。

◆12月，江西省住房和城乡建设厅发布《关于进一步规范商品住房销售行为的通知》

2019年

◆1月，获批集体建设用地入市试点，建部等部委原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。

◆1月，棚改以实物为主，江西省住建厅提出要有针对性地调整完善货币化安置政策，对商品库存不足、房价上涨压力大的市县，取消货币补偿奖励政策，加大安置住房建设力度。

◆2月，南昌市房管局发布《关于调整我市城区住宅专项维修资金交存标准的通知》，南昌城区住宅专项维修资金标准进行调整：未配置电梯的商品住宅：55元/㎡，配置电梯的商品住宅：100元/㎡，非住宅：130元/㎡。

◆8月，南昌“三限房”摇号，为更好体现“三限房” 销售公开、公平、公正原则，切实保障南昌市成年居民住房刚性需求，规范销售中的申购摇号等行为。

◆9月，商业性个人住房贷款颁布新规，正式挂钩LPR，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

◆10月，在售新建商品房的销售许可证等证照、“一房一价表”、精装房装修价，乃至销售人员信息都必须线上、线下予以公开。

2020年

◆2月，南昌市有效应对疫情加快推进项目建设的若干政策措施(暂行)通知，土地出让竞买保证金比例全部调整为20%，商品住宅或商住混合用地出让金缴纳期限为6个月。

◆2月，南昌公积金支持“二次贷款”。

◆3月，南昌“三限房”销售新政，进一步规范申购摇号规则。

◆4月，南昌全面放开落户限制，允许在我市租赁房屋人员申请落户在派出所社区集体户，放宽落户地址限制，允许在部分非住宅(公寓、商住楼)和单位自建员工宿舍地址上落户。

◆6月，南昌公积金月缴存额上限上调

◆7月，南昌“人才10条”，凡在昌创业就业并缴纳社保满2年的人才，不受年龄和户籍限制，可以在本市辖区内包括限购区购买首套商品住房。

◆9月，南昌公积金与19城互认互贷。

◆11月，南昌公积金恢复"商转公"办理。

◆11月，南昌出台商品房预售金监管新规，购房人按合同约定支付的全部房款进行监管，监管期限为自取得《商品房预售许可证》开始，至预售项目楼栋完成房屋初始登记达到购房人可单方办理房屋转移登记条件为止。

城市规划：江西内陆开放型经济试验区获批





江西内陆开放型经济试验区获批

4月13日，中国政府网发布《国务院关于同意设立江西内陆开放型经济试验区的批复》，同意设立江西内陆开放型经济试验区，试验区建设总体方案由国家发展改革委印发

战略定位：

实验区的战略定位是内陆双向高水平开放拓展区，革命老区高质量发展重要示范区、中部地区崛起重要支撑，集中力量打造南昌、赣州、九江、上饶四大开放门户。

具体优势：

实施范围更广。江西内陆开放型经济实验区建设范围是江西省全境16.69万平方公里，涵盖了全省所有的市县区。相较于已批复的21个自贸区来说，实施范围要更广阔的多。

实施领域更宽。除了自贸区已有的促进贸易和投资自由化便利化之外，还包括承接境内外产业集群转移，推进科技创新体制机制改革、加强对外文化交流合作、建设开放通道、打造开放平台、培育开放主题、营造良好赢商环境、做强优势产业链等领域。

实施力度更大。自贸区批复以来，省委省政府主要领导高度重视，亲自推动，成立了由省委书记、省长为组长的领导小组。目前，《江西内陆开放经济实验区建设实施方案》已上报国务院审定，即将印发实施。

索 引 号：	000014349/2020-00033	主题分类：	国民经济管理、国有资产
发文机关：	国务院	成文日期：	2020年04月06日
标　　题：	国务院关于同意设立江西内陆开放型经济试验区的批复		
发文字号：	国函〔2020〕36号	发布日期：	2020年04月13日
主 题 词：			

国务院关于同意设立
江西内陆开放型经济试验区的批复
国函〔2020〕36号

江西省人民政府、国家发展改革委：

你们关于江西内陆高水平开放试验的请示收悉。现批复如下：

一、同意设立江西内陆开放型经济试验区（以下简称试验区），试验区建设总体方案由国家发展改革委印发。

二、试验区建设要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，主动融入共建"一带一路"，积极参与长江经济带发展，对接粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展，以体制机制改革为重点，挖掘区域合作潜力，推动资源要素自由高效流动，加快构建内外并举、全域统筹、量质双高的开放格局，努力走出一条内陆省份双向高水平开放，以开放促改革、促发展、促创新的新路子。

三、江西省人民政府要切实加强对试验区建设的组织领导，完善工作机制，落实工作责任，抓紧编制并落实好具体实施方案，有力有序推进试验区发展。涉及的重要政策和重大建设项目要按程序报批。

四、国务院有关部门要按照职能分工，加强对试验区建设发展的指导，在规划编制、政策实施、项目布局、体制创新等方面给予积极支持，帮助解决试验区发展过程中遇到的困难和问题。国家发展改革委要加强统筹协调，做好跟踪督促，研究新情况、解决新问题、总结新经验，重大事项及时向国务院报告。

国务院

城市规划：大南昌都市圈综合交通规划





江西省交通运输厅正式印发《大南昌都市圈综合交通规划（2019-2025年）》

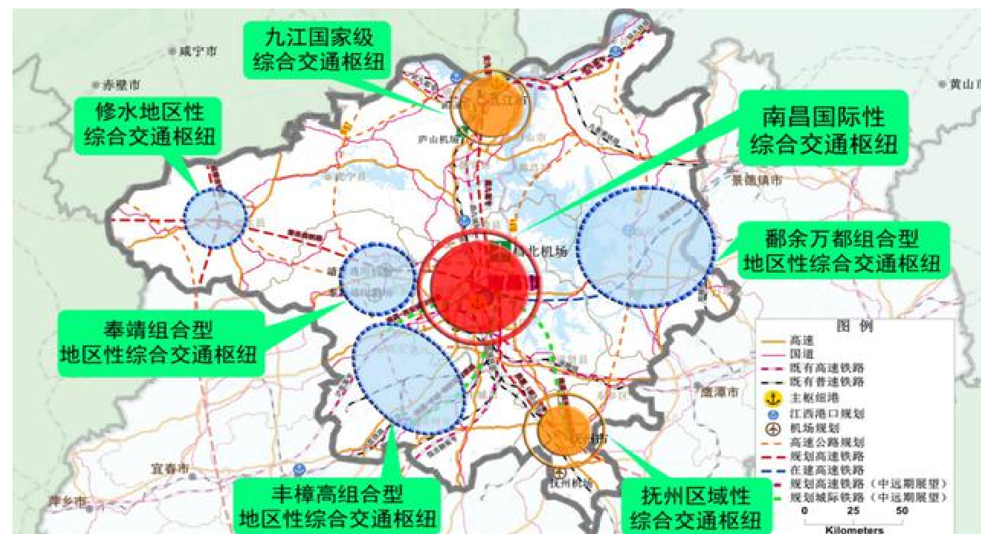
丰樟高并入大南昌都市圈：点线面结合、多层次推进，着力构建形成“一核六中心，两环九射线”都市圈综合交通发展格局。

一核。以南昌市中心城区和赣江新区为核心，强化对外通道联系和国际枢纽功能，推动枢纽场站与商贸服务中心、物流园区、产业园区融合发展，着力打造南昌国际性综合交通枢纽城市。

六中心。完善区域中心城市对外交通网络和枢纽场站体系，加快建设九江全国性综合交通枢纽城市和抚州区域性综合交通枢纽城市，培育发展丰樟高、鄱余万都、奉靖组合型地区性综合交通枢纽城市和修水地区性综合交通枢纽城市。

两环。以南昌市中心城区和赣江新区为核心，打造大南昌都市圈快速通道内环线和外环线，加强都市圈核心区周边城镇之间、各设区市和“三组团”县（市）之间的交通联系。

九射线。以南昌市中心城区和赣江新区为核心，构建昌九、昌合宁、昌景黄、昌杭、昌福厦、昌赣粤、昌长、昌岳、昌汉等九大综合运输通道，辐射都市圈各设区市和“三组团”县（市），密切联系毗邻地区大中城市和京津冀、长三角、粤港澳大湾区、海西地区、长株潭城市群、武汉都市圈等经济发达地区。





更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

城市规划：大南昌都市圈综合交通规划





江西省交通运输厅正式印发《大南昌都市圈综合交通规划（2019-2025年）》

大南昌都市圈铁路、轨道交通规划：加快建设南昌城市轨道2号线后通段、3号线、4号线一期和1号线北延至昌北机场工程。研究编制大南昌都市圈多层次轨道交通规划，推进南昌城市轨道5号线等新一批轨道交通项目规划建设。加快推进赣新大道等项目建设。

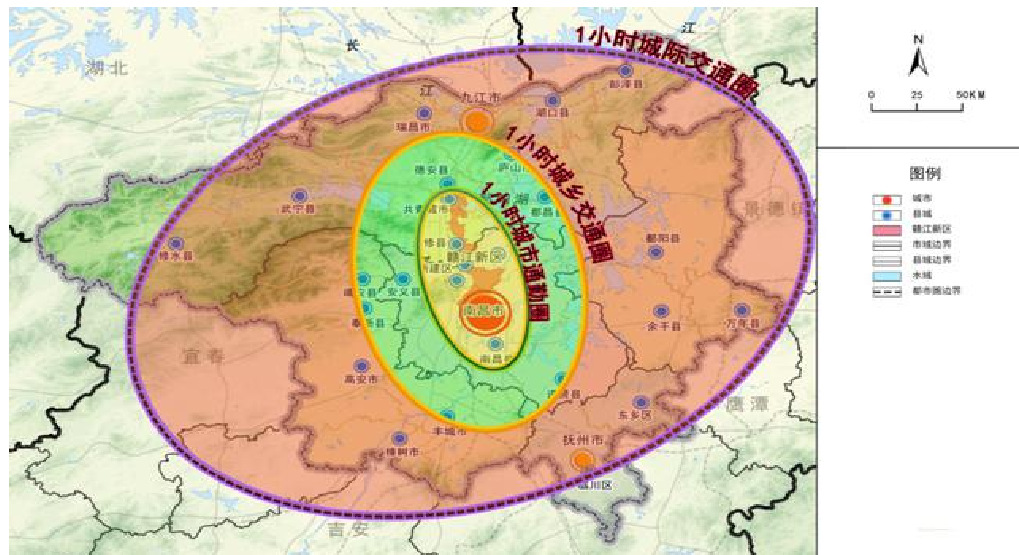
综合交通网络已初具规模。初步形成以“两纵两横”铁路干线网和“一环八射”高速公路网为主骨干，以国省干线公路、城市道路、“一横一纵”高等级航道网和四通八达的航空网为支撑的综合交通网。

规划到2025年，基本实现南昌市中心城区和赣江新区核心区城市交通1小时通勤，核心区至毗邻市县城乡交通1小时通达，核心区至边远县（市）和边远县（市）之间城际交通1小时通达，基本形成大南昌都市圈3个“1小时出行交通圈”。

到2035年，3个“1小时出行交通圈”全面建成，交通与产业、城镇、生态空间深度融合发展，交通运输发展为现代化大南昌都市圈建设提供强有力支撑。该规划的发布将更好地发挥交通运输对大南昌都市圈经济社会发展的支撑引领作用。

表 2　大南昌都市圈铁路（轨道交通）重点建设项目表

序号	项目名称	计划开工年	计划完工年	建设规模及主要建设内容	投资规模（万元）	属性	备注
合计					27188400		
	（一）铁路				13383300		
1	安九客专	2017	2022	169 公里（江西境内 17.1 公里），350km/h	627600	在建	昌合宁通道
2	昌景黄铁路	2018	2023	130 公里，350km/h	2254000	在建	昌景黄通道
3	昌九客专	2020	2025	137 公里，350km/h	2068700	新建	昌九通道
4	昌厦（福）客专	2022	2026	130 公里，350km/h	1963000	新建	昌福厦通道
5	常岳昌铁路	2021	2025	150 公里，350km/h	2270000	新建	昌岳通道
6	咸修吉铁路	2023	2028	322 公里（江西境内 265 公里），350km/h	4200000	新建	昌汉通道
	（二）城市轨道交通				13805100		
1	轨道 3 号线一期	2015	2020	26.8 公里新建城市轨道	2205000	续建	内环，通勤 1 小时
2	轨道 4 号线一期	2016	2021	38.2 公里新建城市轨道	2865000	续建	内环，通勤 1 小时
3	轨道 1 号线北延工程	2021	2025	16.6 公里新建城市轨道	1165000	新建	内环，通勤 1 小时
4	轨道 2 号线东延工程	2021	2025	10.7 公里新建城市轨道	1030100	新建	内环，通勤 1 小时
5	轨道 1 号线东延工程	2022	2025	4.1 公里新建城市轨道	280000	新建	内环，通勤 1 小时
6	地铁 3 号线延伸工程	2023	2027	2.4 公里新建城市轨道	170000	新建	内环，通勤 1 小时
7	轨道 5 号线	2024	2029	44 公里新建城市轨道	3080000	新建	内环，通勤 1 小时
8	轨道 6 号线	2024	2029	43 公里新建城市轨道	3010000	新建	内环，通勤 1 小时



城市规划：南昌地铁3号线正式开启



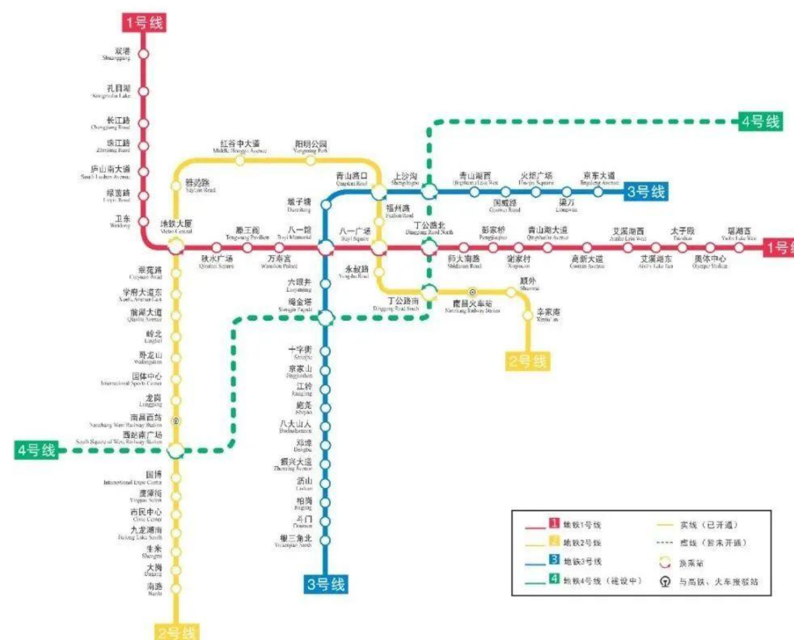


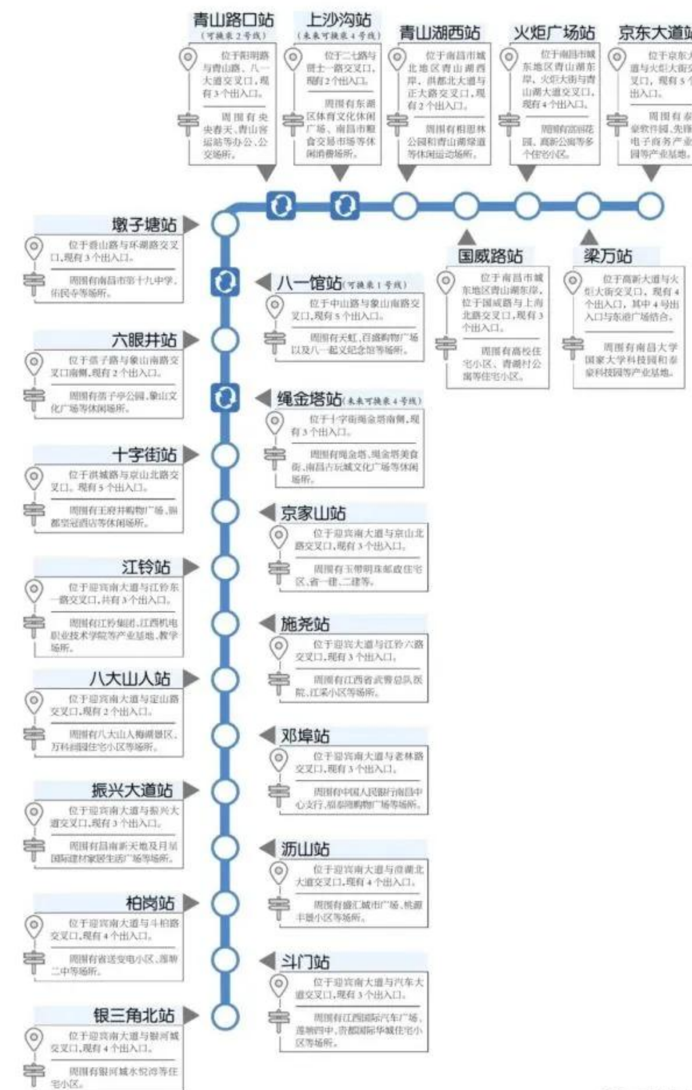
南昌地铁3号线正式开启

12月26日，南昌地铁3号线试运营正式开启。南昌地铁3号线南起银三角北站北至京东大道站，串联起五区一县实现与既有1、2号线无缝换乘，它的开通运营标志着南昌市轨道交通正式步入三线换乘时代。

南昌地铁3号线定位为科技文化线，全线采用“科技之光，脉动洪城”的设计理念，共设22座车站，其中特色站5座（八大山人站、江铃站、绳金塔站、六眼井站、火炬广场站），标准站17座，线路全长28.5Km，平均站间距1.34Km，最大站间距2.235km, 最小站间距0.617Km。

南昌地铁3号线紧密连接南昌县、青云谱区、西湖区、东湖区、青山湖区、高新区6大片区，使地铁线网向老城区的南北方向扩展，实现了地铁对全市各个方向主要客流走廊的覆盖，打通了南昌“南北大动脉”。





更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

宏观市场小结





- 政策方面：房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，更加注重防范金融风险；三限房”销售新政，进一步规范申购摇号规则；南昌“人才10条”，凡在昌创业就业并缴纳社保满2年的人才，可以在本市辖区内包括限购区购买首套商品住房。。

- 规划方面：江西内陆开放型经济试验区获批；南昌地铁3号线试运营正式开启；大南昌都市圈综合交通规划公示



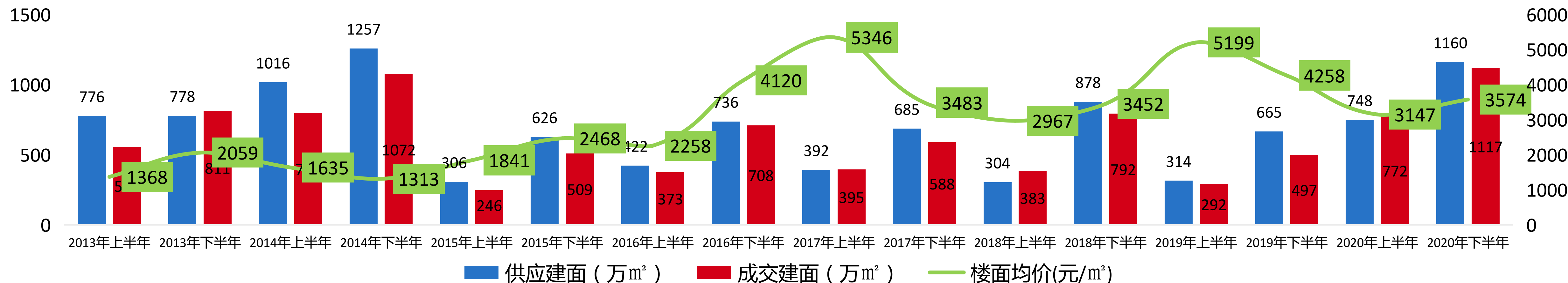
南昌土地市场

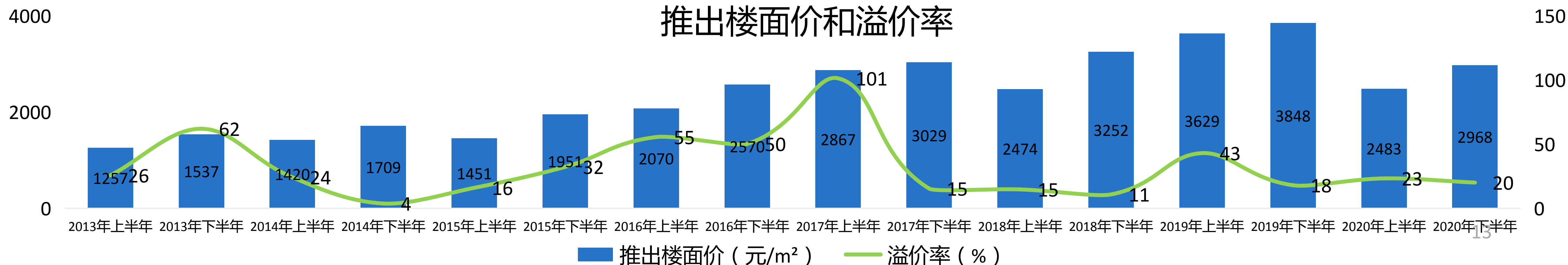
02

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

土地市场：供需两端同比上涨，楼面价及溢价率得到有效控制

- 从土地供应来看，2020年南昌商办住用地供应**1908万㎡**，同比去年上涨**82.4%**；成交**1889万㎡**，同比上涨**143.7%**；成交楼面均价**3400元/㎡**，同比下降**26.7%**。
- 从推出楼面价来看，2020年商住办起始楼面均价**2755元/㎡**，同比去年下降**27.0%**，溢价率达**21.30%**。



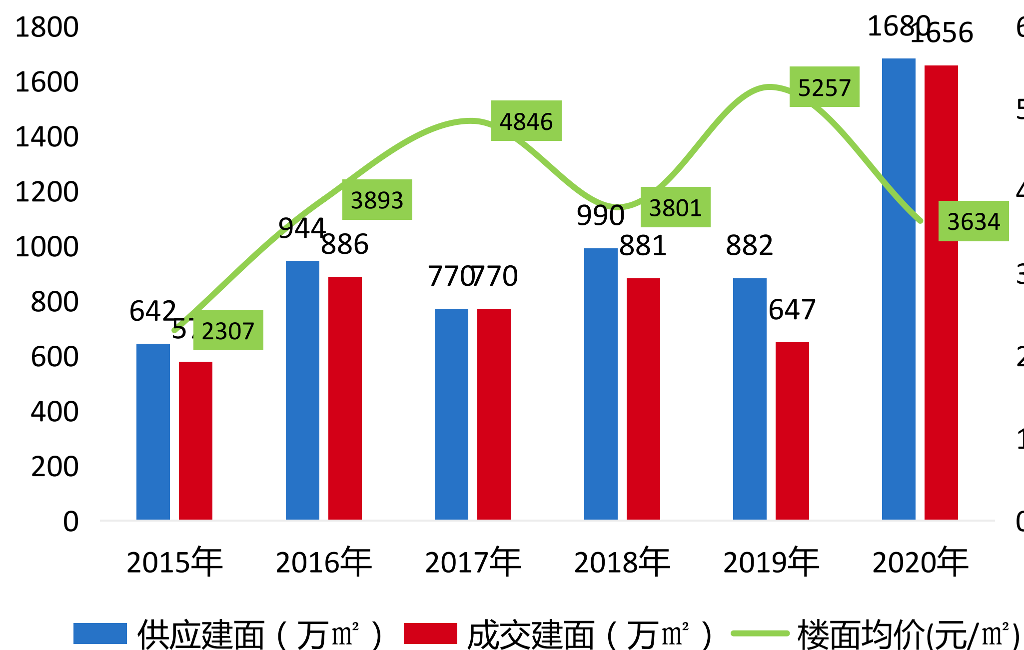


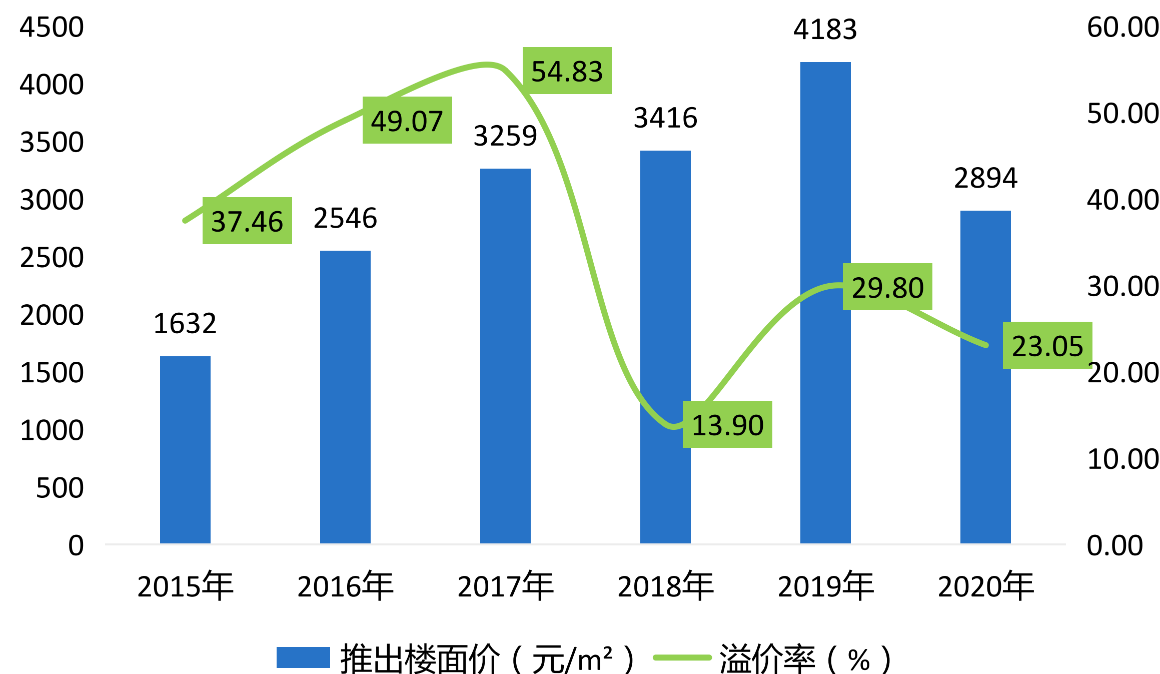
土地市场：住宅用地供求激增，成交楼面价下滑





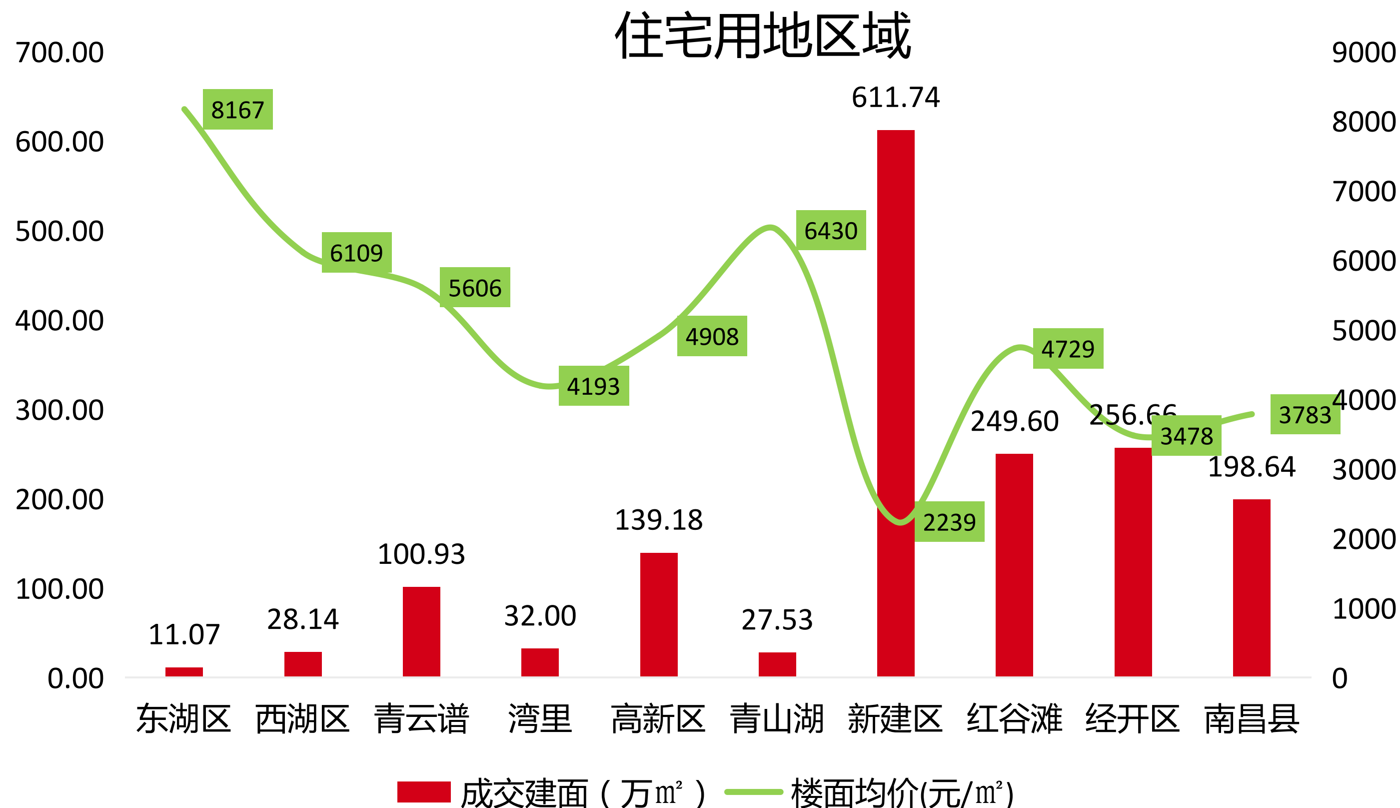
- 从土地供应来看，2020年南昌住宅用地供应**1680**万㎡，同比去年上涨**90.6%**；成交**1656**万㎡，同比上涨**155.8%**；成交楼面均价**3634**元/㎡，同比下降**30.9%**。
- 从推出楼面价来看，2020年住宅用地推出楼面均价**2894**元/㎡，同比去年下降**30.8%**，溢价率达**23.05%**。





土地市场：住宅用地完成供地计划的102%

- 2020年南昌住宅用地各区域成交情况：新建区成交**611.74**万㎡，高居首位；其次是经开区成交**256.66**万㎡，排名第二；红谷滩区成交**249.60**万㎡，排名第三；东湖区、青山湖区、西湖区及湾里区土地成交较少。
- 住宅成交完成率方面，2020年住宅用地完成供地计划的102%；东湖区，西湖区，青云谱区、高新区、经开区完成全年计划，青山湖及湾里区完成率较低，仅完成一半左右。



区域	计划供应（亩）	计划供应（万㎡）	实际成交（万㎡）	完成率
东湖区	28	1. 87	4. 10	219%
西湖区	156	10. 40	11. 76	113%
青云谱区	545	36. 33	37. 60	103%
青山湖区	408	27. 20	12. 99	48%
湾里区	506	33. 73	17. 90	53%
高新区	800	53. 33	57. 60	108%
红谷滩新区（含九龙湖）	2000	133. 33	120. 59	90%
经开区（赣江新区）	800	53. 33	138. 79	260%
新建区	4111	274. 07	256. 98	94%
南昌县	1841	122. 73	99. 30	81%
合计	11195	746. 32	757. 61	102%

土地市场：成交最大住宅用地为75.86万㎡





- 2020年南昌住宅成交地块面积整体增大，单地块平均面积为17.80万㎡，平均金额6.47亿元，其中绿地&联晟投资摘得新建区九望新城全球商品贸易港地块总建筑面积最大，达75.86万㎡，总金额9.10亿。

表：南昌市规划建面排行榜

地块名称	区域	竞得人	规划建面（万㎡）
洋湖支三路北侧、鲁田路东侧	新建区	绿地&联晟投资	75.86
学苑路以西、学院三路南北两侧	高新区	宝龙	60.39
庆荣路东侧、阳春街南侧	新建区	城科云创置业	58.39
洋湖二路北侧、梦山大道西侧	新建区	绿地&联晟投资	57.80
九龙湖片区阁皂山大道以东、上饶大街以南地块	红谷滩	平安不动产	50.15
荷华路(富樱路)以东、双港大道以北、海棠北路以南、�霁路以西	经开区	旭辉	49.88
鲁田一路东侧、阳春街南侧	新建区	城科云创置业	49.47
兴业西大道南侧、岗背路西侧	新建区	安德森实业	42.78
九龙湖片区南龙蟠街以南、九龙大道以西地块	红谷滩	保利	37.29
流湖镇德廉大道西侧、南岗大道北侧	新建区	嘉福&天祥实业	36.70

表：南昌市总价排行榜

地块名称	区域	竞得人	总价（亿）
学苑路以西、学院三路南北两侧	高新区	宝龙	27.83
九龙湖片区规划路以南、龙虎山大道以西地块	红谷滩	华润	21.74
荷华路(富樱路)以东、双港大道以北、海棠北路以南、筠霁路以西	经开区	旭辉	20.20
广州路以北、博学路以东、青山湖大道以西	青云谱	保利	17.44
紫阳大道以南、学苑路以西	高新区	赣电	16.95
九龙湖片区阁皂山大道以东、上饶大街以南地块	红谷滩	平安不动产	16.77
九龙湖片区龙虎山大道以东、会仙街以南地块	红谷滩	红谷滩城投	15.56
长堎镇工业三路东侧、长坪路南侧	新建区	保利	14.83
市场南路以东、月坊南路以南	青山湖	金茂	13.99
朱砂冲路以南、桐木岭路以西、萧峰大道以北	湾里区	万科	12.80

土地市场：红谷滩楼面价、溢价率双高，经开区、青云谱竞争激烈





- 2020年南昌高楼面价住宅用地多分布在红谷滩区，其中华润摘得红谷滩区省委党校北侧地块，楼面价**9204**元/㎡；联发摘得省委党校西侧2宗地块，楼面价分别为9192元/㎡和9175元/㎡。
- 溢价率较高的地块多位于红谷滩、青云谱以及经开区等区域，其中东投摘得经开区地块溢价率101.55%；华润红谷滩省委党校北侧地块溢价率84.17%；祥生首进南昌摘得红谷滩西客站片区地块溢价率82.54%。

表：南昌市楼面地价排行榜

地块名称	区域	竞得人	楼面均价（元/㎡）
九龙湖片区规划路以南、龙虎山大道以西地块	红谷滩	华润	9204
九龙湖片区规划路以东、青原山路以西地块	红谷滩	联发	9192
九龙湖片区规划路以东、青原山路以西地块	红谷滩	联发	9175
九龙湖片区青原山路以西、风顺西街以北地块	红谷滩	祥生	9122
创新一路以东、艾溪湖一路以北	高新区	正荣	8965
九龙湖片区龙虎山大道以东、会仙街以南地块	红谷滩	红城投	8843
沿江北大道以东、丹霞路(昌航大道)以南、康桥路以西	东湖区	彰泰	8167
长堎镇长堎大道西侧、前正路东侧	新建区	东投	7110
长堎镇昌湾大道北侧、长堎大道西侧	新建区	中赣华城	6980
市场南路以东、月坊南路以南	青山湖	金茂	6851

表：南昌市楼溢价率排行榜

地块名称	区域	竞得人	溢价率（%）
规划学校以东、瑞香路以南、海棠南路以西、西昌路以北	经开区	东投	101.55
九龙湖片区规划路以南、龙虎山大道以西地块	红谷滩	华润	84.17
九龙湖片区青原山路以西、风顺西街以北地块	红谷滩	祥生	82.54
沿江北大道以东、丹霞路(昌航大道)以南、康桥路以西	东湖区	彰泰	71.33
东祥路以西,文山一路以北.	南昌县	南水&东投	70.89
青山湖大道以西、溪桥南路以南、猎鹰路以北	青云谱	海伦堡	70.62
佛塔路以西、新地路以南、金鹰路以北	青云谱	正荣	67.72
创新一路以东、艾溪湖一路以北	高新区	正荣	59.98
九龙湖片区规划路以东、青原山路以西地块	红谷滩	联发	55.13
九龙湖片区规划路以东、青原山路以西地块	红谷滩	联发	54.2

土地市场：西湖区、红谷滩、新建区欣悦湖板块整体限价较高





- 2020年南昌住宅用地高限价地块主要集中在西湖区，红谷滩，新建区（欣悦湖板块），其中省高速摘得西湖区沿江地块以及余期栋个人、煊辉置业、中赣华城摘得新建区欣悦湖片区地块，毛坯限价15000元/㎡，为最高限价地块；红城投摘得九龙湖地块毛坯限价14910元/㎡；保利竞得九龙湖南岸地块，毛坯限价14648元/㎡；
- 从区域限价情况来看，西湖区、新建区最高限价达15000元/㎡，其次是红谷滩区14910元/㎡，再次是东湖区14600元/㎡。

表：南昌市毛坯限价排行榜

地块名称	区域	竞得人	毛坯限价（元/㎡）
沿江大道以东、朝阳中路以北	西湖区	省高速	15000
长堎镇拓新路北侧、花园西路、规划路两侧	新建区	余期栋	15000
长堎镇征程路南侧、长坪路北侧	新建区	煊辉置业	15000
长堎镇昌湾大道北侧、长堎大道西侧	新建区	中赣华城	15000
九龙湖片区龙虎山大道以东、会仙街以南地块	红谷滩	红城投	14910
九龙湖片区南龙蟠街以南、九龙大道以西地块	红谷滩	保利	14648
沿江北大道以东、丹霞路（昌航大道）以南、康桥路以西	东湖区	彰泰	14600
秋实路以东、抚生路以西、云天路以南、九洲高架以北	西湖区	大悦城	14200
长堎镇工业二路西侧、子实路南侧	新建区	世茂	14000
长堎镇文化中心北路南侧、工业三路东侧	新建区	金科	14000

表：南昌市毛坯限价区间

区域	毛坯限价区间（元/㎡）
东湖区	14600
西湖区	12000-15000
青云谱区	10500-12080
青山湖区	9675-12080
湾里区	7600-8500
高新区	9500-11706
红谷滩新区（含九龙湖）	10764-14910
经开区（赣江新区）	6530-11025
新建区	5200-15000
南昌县	9500-12000

2020南昌土地市场小结





- **供需两端同比上涨，楼面价及溢价率得到有效控制：2020年全年南昌住宅用地供应1680万㎡，同比去年上涨90.6%，成交1656万㎡，同比上涨155.8%，楼面均价2894元/㎡，同比下降30.8%。**

- **住宅用地完成供地计划的102%，住宅用地土地成交多集中在新建区、红谷滩区及经开区，这三个区域也是未来开发新项目主要输出区域。**

- **楼面价较高的区域为红谷滩（九龙湖），经开区、青云谱区供地量较高，预计2021年九龙湖、赣江新区、新建区和南昌县将是主要供地区域。**

- **全年来看，土地市场依旧热度高涨，但小型房企拿地难度明显增加；城市近郊板块大量供地，楼面价走低，优质地块竞争仍然激烈；受金融政策收紧影响，房企拿地趋于谨慎，企业联合拿地、具有国企背景以及联合国企拿地趋势突出。**



南昌房地产市场

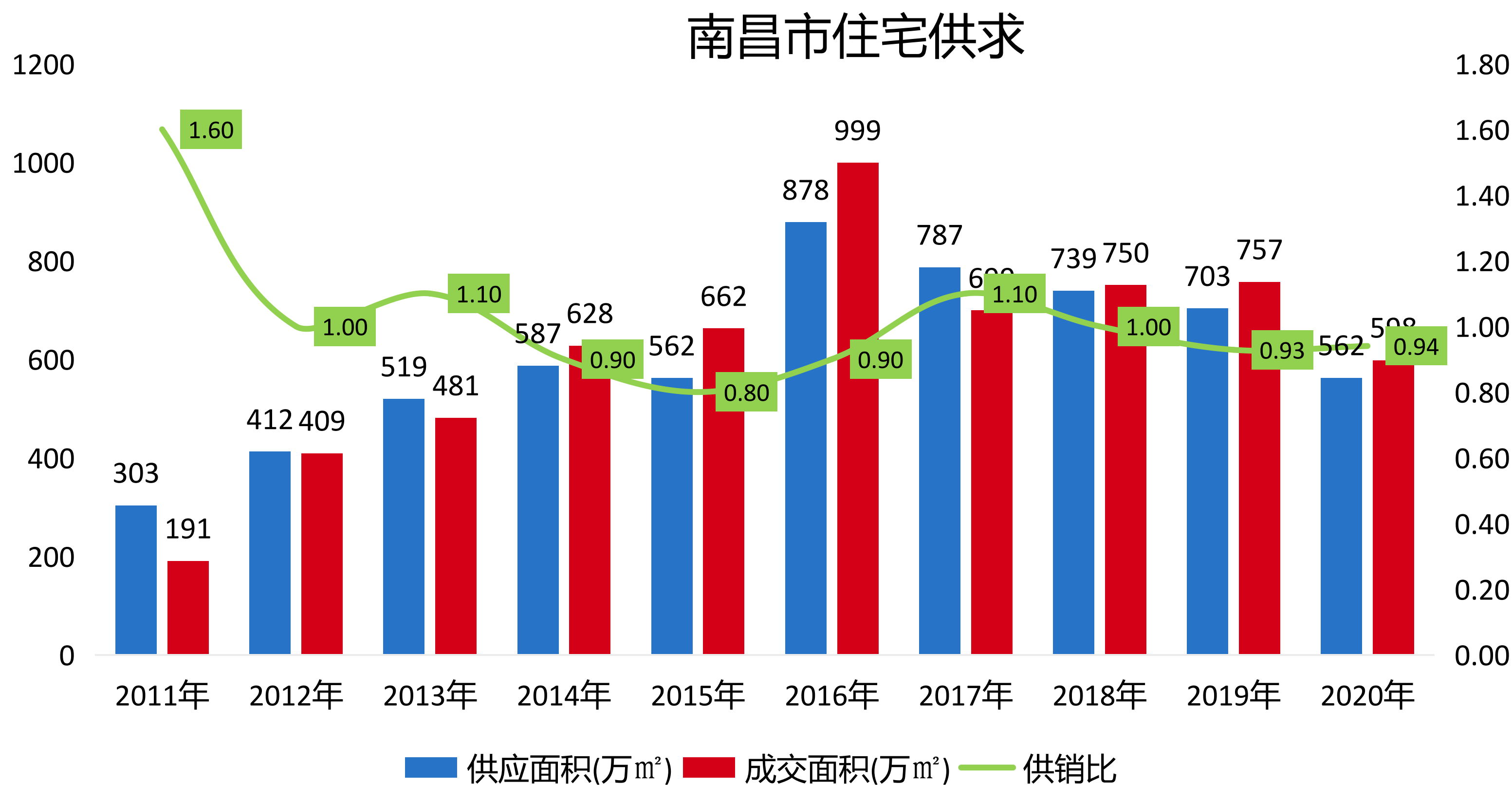
03

南昌住宅：供需两端同比下滑明显，供求整体保持均衡





- 2020年南昌市商品住宅供应**562**万㎡，新建区，红谷滩（九龙湖）以及高新区占比较大，同比去年下滑**20.0%**；成交**598**万㎡，同比去年下降**21.0%**，受疫情影响，供需两端下滑明显，市场恢复不及预期。
- 2020年商品住宅供销比0.94，近三年供销比呈现基本均衡的态势。



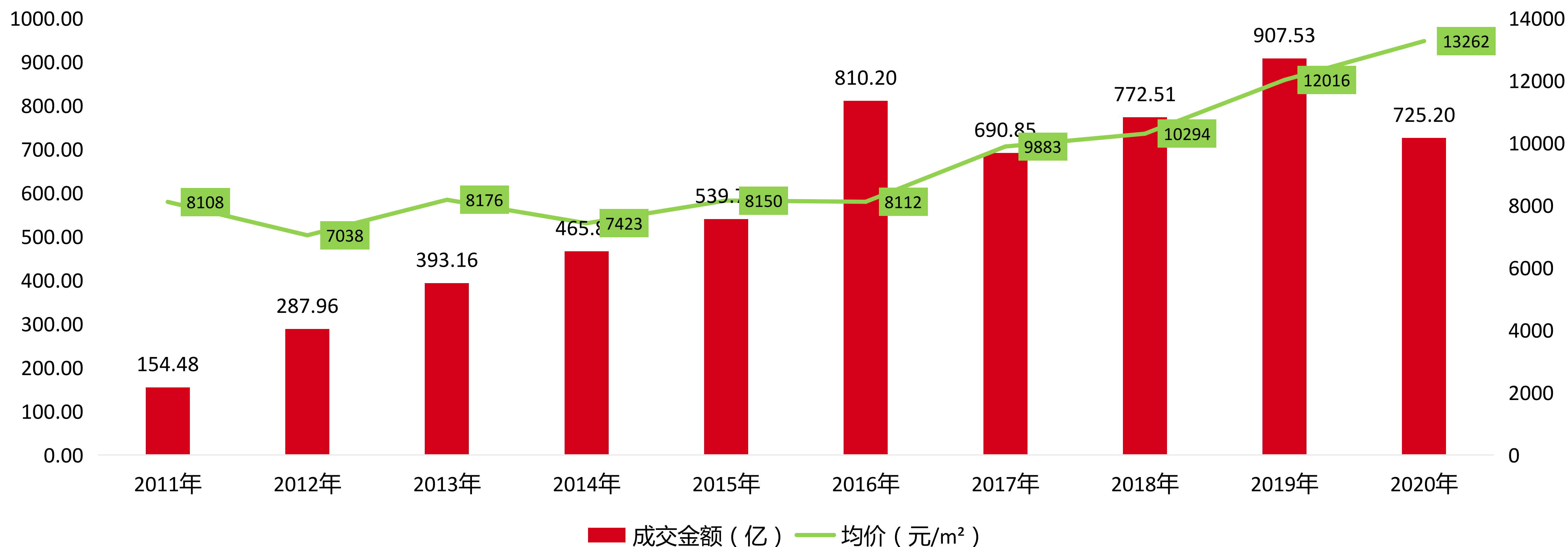
区域	供应（万㎡）	占比
东湖区	7.32	1%
西湖区	31.36	6%
青云谱区	49.00	9%
青山湖区	28.81	5%
湾里区	58.64	10%
高新区	83.92	15%
红谷滩新区（含九龙湖）	95.69	17%
经开区（赣江新区）	52.90	9%
新建区	154.66	28%

南昌住宅：成交金额高位回落，均价稳步攀升





- 2020年南昌市商品住宅成交**725.20**亿元，同比下滑**20.1%**，成交金额高位回落；住宅成交均价**13262**元/㎡，同比上涨**10.4%**，均价平稳上涨。

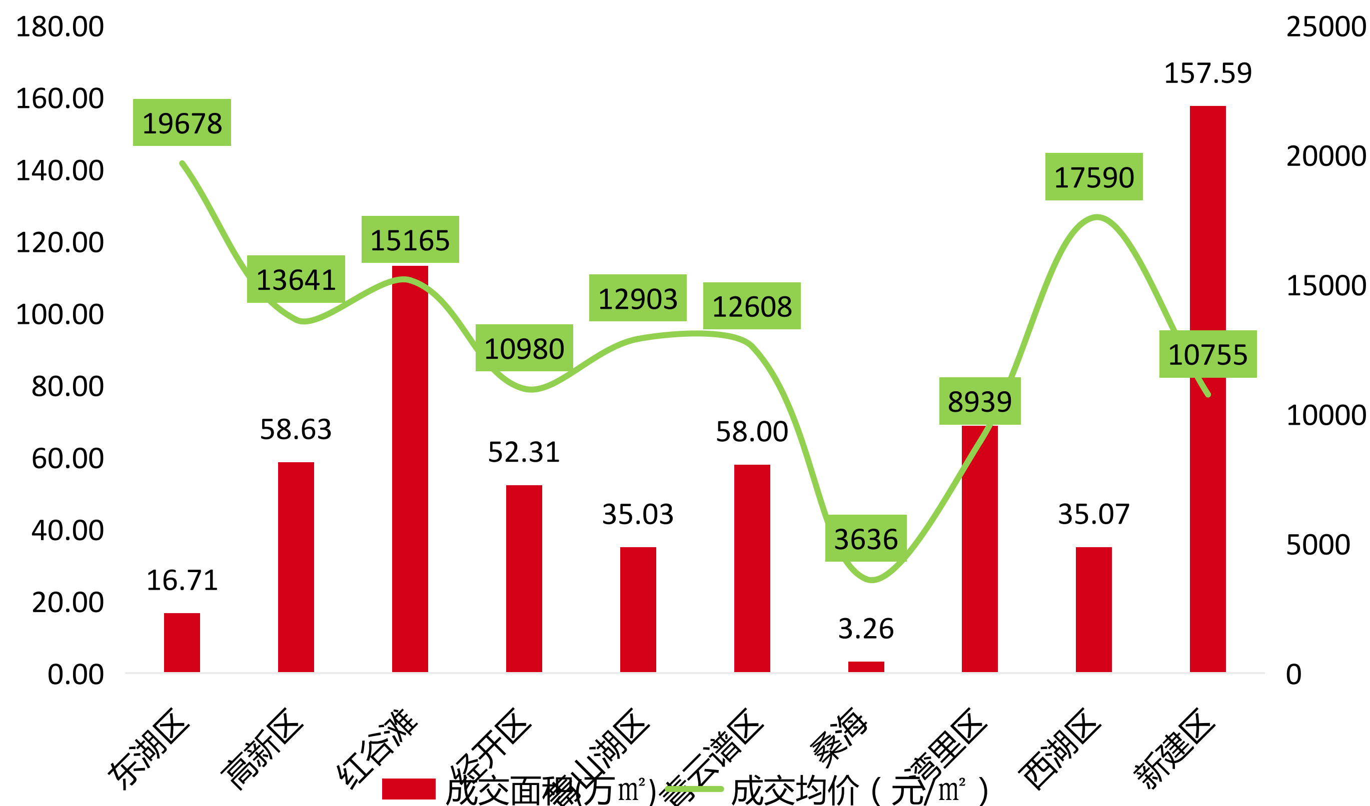


南昌住宅：新建区和红谷滩（九龙湖）成交占比位居前列





- 2020年南昌市商品住宅成交主要来自于新建区，占比26%，红谷滩（九龙湖）占比19%，湾里区占比11%。
- 2020年南昌市商品住宅均价中，老城区项目少，均价明显高于新城区，其中东湖区均价19678元/㎡（主要为苏宁檀悦），排名第一；西湖区17590元/㎡，排名第二；红谷滩区15165元/㎡，位居第三。



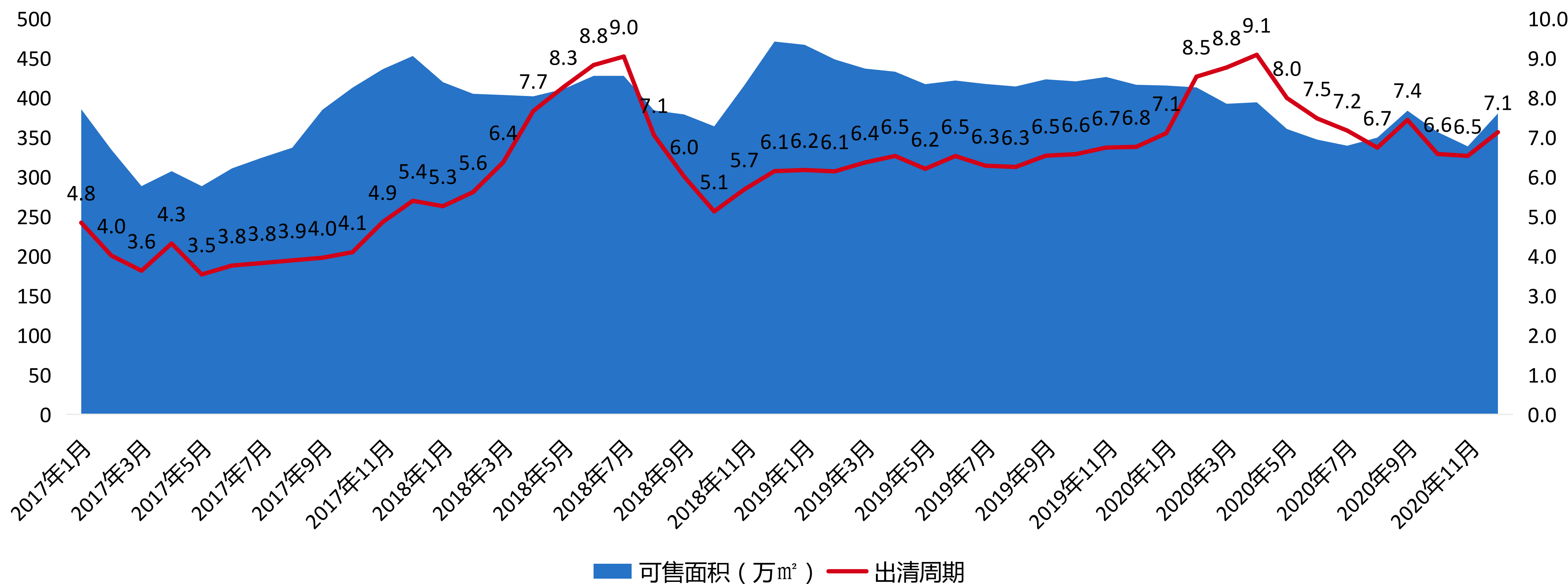
区域	成交（万㎡）	占比
东湖区	16.71	3%
西湖区	35.07	6%
青云谱区	58.00	10%
青山湖区	35.03	6%
湾里区	68.72	11%
高新区	58.63	10%
红谷滩新区（含九龙湖）	113.18	19%
经开区（赣江新区）	52.31	9%
新建区	157.59	26%
桑海	3.26	1%

南昌住宅：库存减少，出清周期7.1个月





- 截止到2020年12月，南昌市商品住宅库存**380.11万**㎡，较年初降低了**35**万㎡，库存减少；出清周期**7.1**个月，与年初持平，维持在健康水平区间。

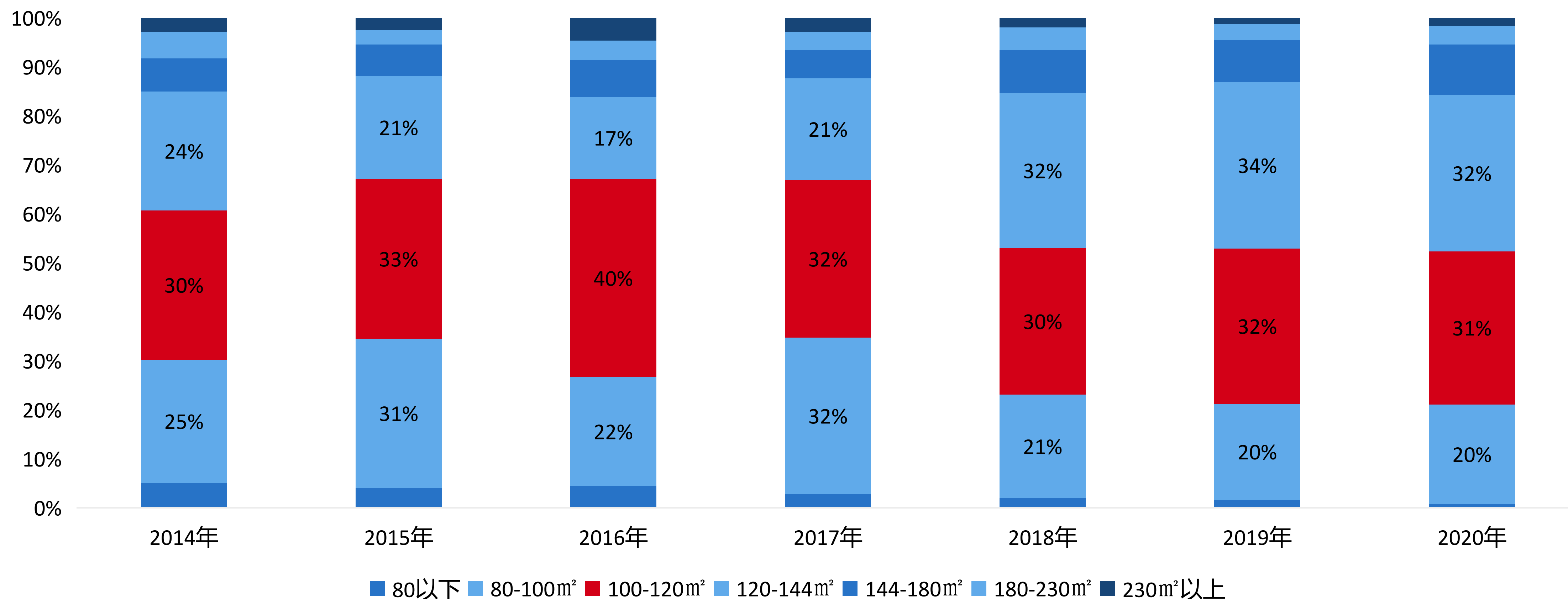


南昌住宅：120-144㎡改善类需求占比较大





- 2020年南昌市商品住宅各面积段中，120-144㎡以及100-120㎡面积段成交仍为市场成交主力，合计占比达63%，目前改善型户型面积段占比最大。



项目销售金额TOP10 ：华侨城万科稳居第一





- **住宅项目销售金额排行榜：**2020年南昌市住宅销售金额TOP10项目中，华侨城万科以**34.14**亿位居第一；融创文旅城排名第二，成交金额**27.55**亿；排名第三的是新旅明樾府，成交**24.26**亿。

排名	项目名称	区县	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	华侨城万科	西湖区	1470	17.59	**34.14**	19411
2	融创文旅城	红谷滩	1171	15.39	**27.55**	17901
3	新旅明樾府	红谷滩	1310	15.49	**24.26**	15663
4	保利和光	青云谱区	1728	20.08	**23.81**	11861
5	万科海上明月	高新区	1195	13.06	**20.32**	15552
6	融创红城投赣江府	红谷滩	734	9.38	**16.75**	17859
7	苏宁檀悦	东湖区	385	6.33	**15.28**	24130
8	新建城	新建区	1240	13.97	**15.17**	10862
9	恒大林溪府	湾里区	1284	15.65	**15.12**	9661
10	新力城	新建区	1072	11.97	**14.50**	12116

项目销售面积TOP10 ：保利和光第一、华侨城万科第二





- **住宅项目销售面积排行榜：** 2020年南昌市住宅销售面积TOP10项目中，保利和光以**20.08**万㎡位居第一；华侨城万科排名第二，成交**17.59**万㎡；排名第三的是恒大林溪府，成交**15.65**万㎡。

排名	项目名称	区县	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	保利和光	青云谱区	1728	**20.08**	23.81	11861
2	华侨城万科	西湖区	1470	**17.59**	34.14	19411
3	恒大林溪府	湾里区	1284	**15.65**	15.12	9661
4	新旅明樾府	红谷滩	1310	**15.49**	24.26	15663
5	融创文旅城	红谷滩区	1171	**15.39**	27.55	17901
6	新建城	新建区	1240	**13.97**	15.17	10862
7	万科海上明月	高新区	1195	**13.06**	20.32	15552
8	新力城	新建区	1072	**11.97**	14.50	12116
9	恒茂未来都会	湾里区	868	**10.00**	8.78	8782
10	红星桃花源筑	新建区	1006	**9.76**	7.41	7595

项目销售套数TOP10 ：保利和光摘得桂冠





- **住宅项目销售套数排行榜：**2020年南昌市住宅销售套数TOP10项目中，保利和光以**1728**套位居第一；华侨城万科排名第二，成交**1470**套；排名第三的是新旅明樾府，成交**1310套**。TOP10项目中，3个项目来自新建区。

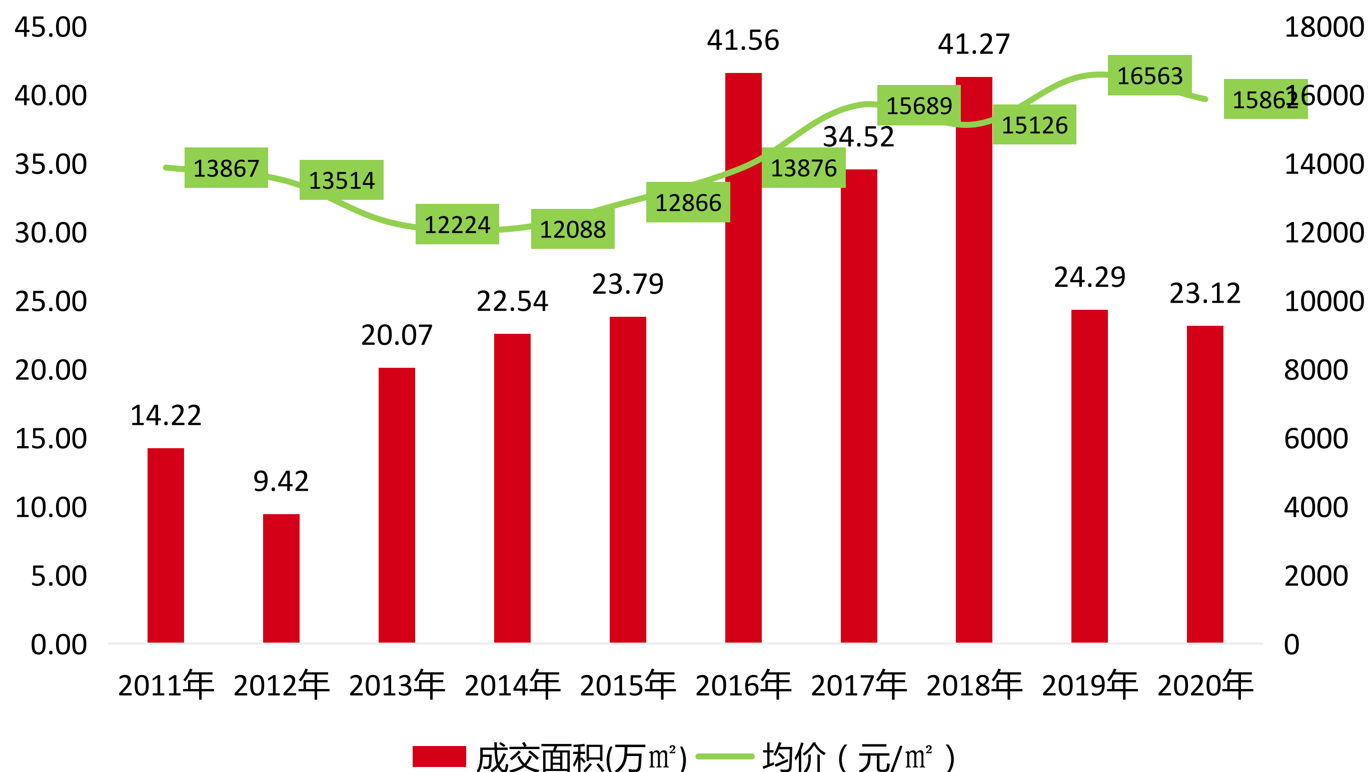
排名	项目名称	区县	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	保利和光	青云谱区	**1728**	20.08	23.81	11861
2	华侨城万科	西湖区	**1470**	17.59	34.14	19411
3	新旅明樾府	红谷滩	**1310**	15.49	24.26	15663
4	恒大林溪府	湾里区	**1284**	15.65	15.12	9661
5	新建城	新建区	**1240**	13.97	15.17	10862
6	万科海上明月	高新区	**1195**	13.06	20.32	15552
7	融创文旅城	红谷滩	**1171**	15.39	27.55	17901
8	新力城	新建区	**1072**	11.97	14.50	12116
9	红星桃花源筑	新建区	**1006**	9.76	7.41	7595
10	恒茂未来都会	湾里区	**868**	10.00	8.78	8782

南昌别墅：成交量平稳，均价小幅下降





- 2020年南昌市别墅成交**23.12**万㎡，成交平稳，同比小幅下降**4.8%**；成交均价**15862**元/㎡，同比下滑**4.2%**。
- 成交区域来看，别墅主要成交分布于湾里区，新建区，以及红谷滩（九龙湖）三个区域；均价高新区最高超过2.1万，红谷滩（九龙湖）突破2万，西湖区也接近2万。



区域	成交（万㎡）	占比	均价（元/㎡）
东湖区	-	-	-
西湖区	1.18	5%	**19885**
青云谱区	0.10	0%	13670
青山湖区	0.19	1%	13478
湾里区	9.70	**42%**	12600
高新区	0.45	2%	**21607**
红谷滩新区（含九龙湖）	2.47	**11%**	**20633**
经开区（赣江新区）	0.07	0%	15055
新建区	8.97	**39%**	17673

南昌别墅成交套数TOP10：保利半山国际排名第一





- **南昌别墅成交套数排行榜：**2020年南昌市别墅销售套数TOP10项目中，保利半山国际以264套位居第一；远洋天著排名第二，成交233套；排名第三的是金地金茂正荣悦风华，成交165套。

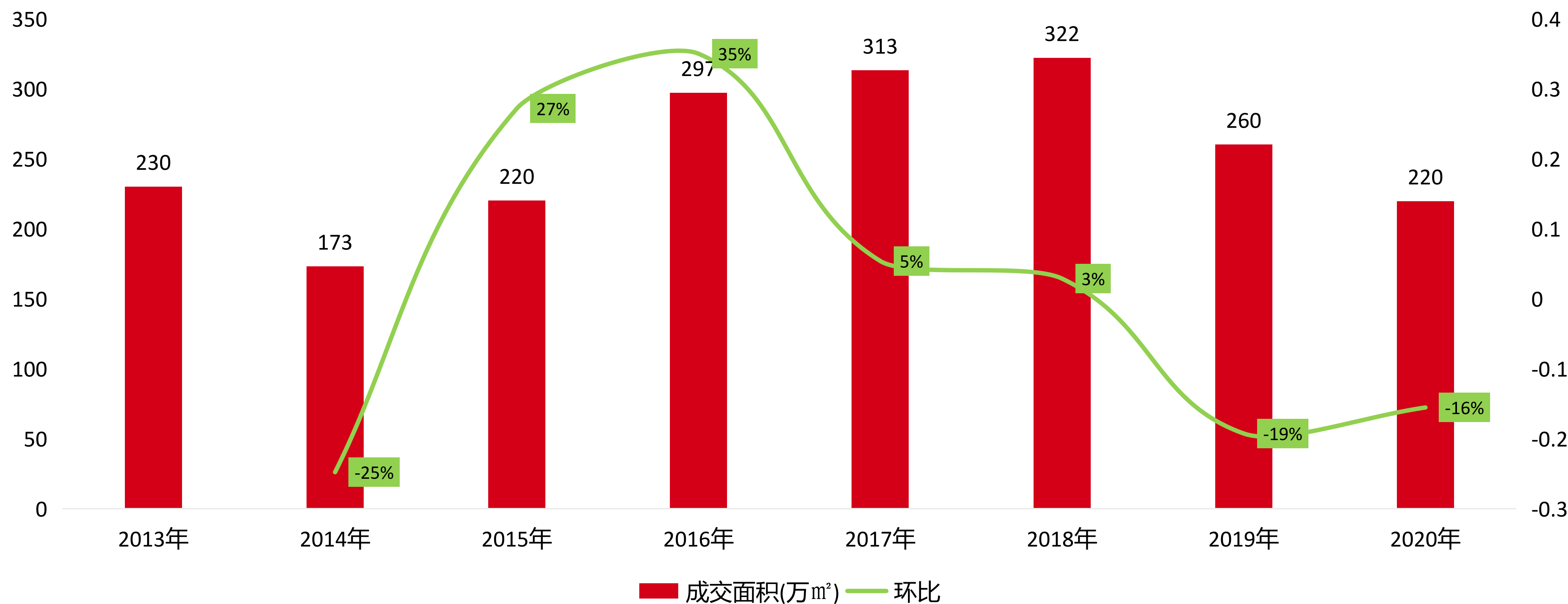
排名	项目名称	区县	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	保利半山国际	湾里区	264	4.45	6.04	13589
2	远洋天著	湾里区	233	3.52	3.94	11195
3	金地金茂正荣悦风华	新建区	165	2.21	3.24	14653
4	泰禾南昌院子	新建区	151	2.10	3.20	15257
5	市政绿城桂语江南	新建区	79	1.48	4.64	31391
6	新力禧园	新建区	66	0.91	1.47	16127
7	新力铂园	红谷滩	56	1.08	1.93	17820
8	世茂大观	西湖区	52	0.90	1.71	19032
9	龙隐山庄	新建区	49	0.87	1.06	12182
10	瑞祥嘉苑	湾里区	48	1.04	0.99	9546

南昌二手房市场：成交下滑， 持续负增长，市场低迷





- 自2016年以来二手房成交保持在300万㎡上下，并于2018年达到峰值，近两年南昌二手房成交呈下滑态势，2020年仅成交220万㎡，同比下降16%，收缩到2015年水平。

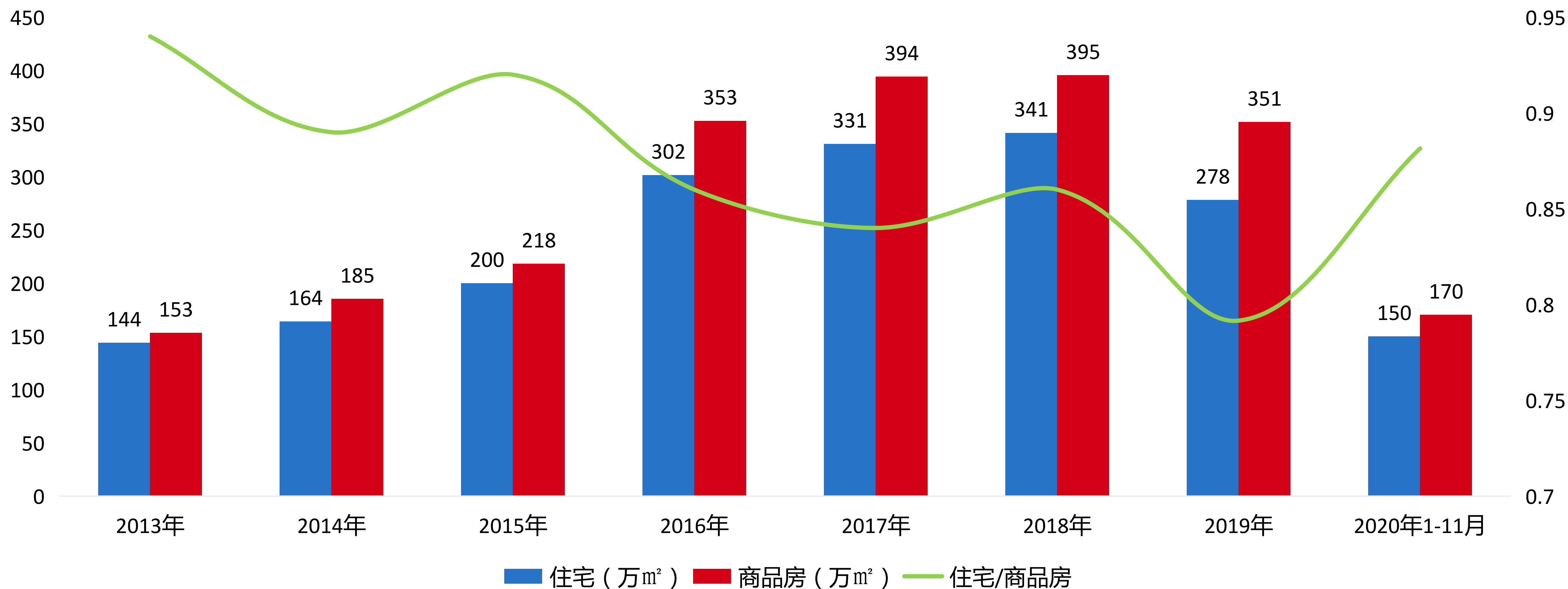


南昌县房地产市场：商品房成交稳步提升





- 2020年1-11月南昌县住宅成交150万㎡，商品房成交170万㎡，住宅/商品房比值为0.88。



南昌县项目住宅成交金额TOP10 ：力高君誉城位居第一





- **南昌县成交金额排行榜：**2020年1-11月南昌县成交金额TOP10项目中，力高君誉城以**16.82**亿位居第一；九颂山河时代城排名第二，成交**12.39**亿；排名第三的是红星中奥广场，成交**11.89**亿。

排名	项目名称	区县	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	力高君誉城	南昌县	1629	20.59	16.82	8169
2	九颂山河时代城	南昌县	1125	11.71	12.39	10580
3	红星中奥广场	南昌县	894	9.48	11.89	12541
4	力高君誉滨江	南昌县	892	8.99	11.37	12646
5	恒大翡翠珑庭	南昌县	781	9.42	10.72	11387
6	绿地南昌悦滨江	南昌县	754	8.40	8.52	10152
7	万科天空之城	南昌县	602	6.49	7.66	11811
8	滨江上品	南昌县	579	5.59	6.55	11720
9	幸福御品	南昌县	470	5.05	6.26	12406
10	锦尚天域	南昌县	670	4.64	5.33	11490

2020南昌房地产市场小结





- **住宅市场供需两端下滑明显，供需整体均衡：2020年南昌市商品住宅供应562万㎡，新建区，红谷滩（九龙湖）以及高新区占比较大，同比去年下滑20.0%；成交598万㎡，同比去年下降21.0%，受疫情影响，供需两端下滑明显，市场恢复不及预期。**
- **住宅成交中新建区，红谷滩（九龙湖）成交占比位居前列；二手房市场持续低迷，同比明显下滑。**
- **具体产品方面，120-144㎡以及100-120㎡面积段成交占比较大，改善类需求占比较大。**
- **单个项目销售，华侨城万科、融创文旅城、新旅明樾府销售金额排名前三。**



04

房企表现

房企商品房成交表现：新力优势较明显，蝉联第一





- **2020江西省房企商品房成交金额TOP10：**新力控股以219.4亿的销售金额遥遥领先，中国恒大以142.8亿排名第二，保利发展116.8亿以位列第三。
- **2020南昌市房企商品房成交金额TOP10**：新力控股成交184.3亿，排名第一；万科以77.3亿，位列第二；保利发展成交67.4亿，位居第三。

2020年江西省房企商品房销售排行		
排名	**企业**	**销售金额（亿）**
1	新力控股	**219.4**
2	中国恒大	**142.8**
3	保利发展	**116.8**
4	绿地控股	**115.2**
5	碧桂园	**113.6**
6	东投地产集团	**111.8**
7	中奥地产	**96.7**
8	嘉福集团	**91.3**
9	万科	**77.3**
10	九颂山河	**76.5**

2020年南昌市房企商品房销售		
排名	**企业**	**销售金额（亿）**
1	新力控股	**184.3**
2	万科	**77.3**
3	保利发展	**67.4**
4	绿地控股	**60.5**
5	中国恒大	**58.4**
6	融创中国	**53.0**
7	力高集团	**40.0**
8	中奥地产	**35.2**
9	新旅置业	**34.6**
10	金地集团	**20.0**

备注：房企表现中南昌市含新建区、南昌县、安义县、进贤县





附录：
南昌各区域排行

05

东湖区住宅销售金额TOP10 ：苏宁檀悦15.28亿高居榜首





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	苏宁檀悦	385	6.33	**15.28**	24130
2	中海寰宇天下	163	2.70	**5.11**	18962
3	南昌中骏世界城	120	1.47	**2.54**	17277
4	金投铂翠中央	121	1.49	**2.49**	16741
5	碧桂园城央书院	198	1.28	**2.07**	16117
6	新城公馆	88	1.04	**1.72**	16536
7	力扬京都汇	219	0.98	**1.39**	14261
8	中金中心	49	0.49	**0.90**	18180
9	江湾豪庭	29	0.30	**0.52**	17385
10	融创青山湖壹号	10	0.16	**0.24**	15634

高新区住宅销售金额TOP10 ：万科海上明月20.32亿领跑





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	万科海上明月	1195	13.06	**20.32**	15552
2	新力渥园	606	7.12	**10.16**	14279
3	新力时代广场	563	6.28	**10.07**	16042
4	正荣棠悦	446	4.84	**7.32**	15111
5	力高雍湖国际	440	4.88	**7.11**	14571
6	恒大御澜府	253	3.53	**5.25**	14870
7	鸿海溪园	253	2.99	**4.73**	15811
8	华邦观湖别院	186	2.71	**3.53**	12994
9	湖畔学苑	154	1.93	**3.10**	16044
10	弘阳中梁时光天樾	202	2.01	**2.17**	10802

红谷滩住宅销售金额TOP10 ：融创文旅城以27.55亿居首





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	融创文旅城	1171	15.39	**27.55**	17901
2	新旅明樾府	1310	15.49	**24.26**	15663
3	融创红城投赣江府	734	9.38	**16.75**	17859
4	华润悦府	400	5.32	**9.82**	18478
5	宸悦江语院	576	6.24	**9.39**	15057
6	金科集美九龙湖	556	6.38	**9.34**	14641
7	新旅明樾台	407	5.26	**8.72**	16568
8	明园九龙湾	201	4.12	**8.64**	20975
9	联发万科西岸春风	602	5.87	**8.32**	14181
10	碧桂园中江温泉城	391	4.58	**6.99**	15244

经开区住宅销售金额TOP10 ：恒大时代之光以12.89亿位居第一





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	恒大时代之光	618	8.33	**12.89**	15473
2	绿地儒乐星镇（赣江新区）	710	8.98	**10.70**	11924
3	南昌旭辉中心	794	8.45	**10.15**	12022
4	中海锦城	789	8.04	**10.12**	12584
5	金科集美阳光	327	3.35	**3.64**	10859
6	太平洋广场	288	2.83	**2.95**	10434
7	中国铁建青秀城	207	2.31	**2.41**	10432
8	万科玖里	149	1.70	**2.27**	13338
9	经开正荣府	160	1.83	**2.20**	12038
10	城泰枫华天成	164	1.75	**1.77**	10126

青山湖住宅销售金额TOP10 ：龙湖春江郦城9.23亿居首





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	龙湖春江郦城	522	6.06	**9.23**	15213
2	阳光城蓝光文澜府	632	6.47	**7.04**	10868
3	新力弘阳府	278	3.11	**5.35**	17182
4	煌盛中央都荟	210	2.07	**2.28**	11010
5	万科红郡	137	1.75	**2.15**	12301
6	云璟樾城	140	1.37	**1.56**	11381
7	龙居东郡	79	0.90	**1.40**	15618
8	中大煌盛	83	0.81	**1.13**	13871
9	青山湖万象汇	42	0.50	**0.78**	15445
10	力高国资雍江府	40	0.46	**0.73**	15873

青云谱住宅销售金额TOP10 ：保利和光绝对优势冠称青云谱





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	保利和光	1728	20.08	**23.81**	11861
2	江铃新力臻园	545	6.17	**9.20**	14920
3	美的新力公园天下	416	4.32	**5.67**	13123
4	保利洪都里	369	4.24	**4.83**	11383
5	新力睿园	309	3.71	**4.53**	12212
6	新力锦园	250	2.88	**3.60**	12488
7	保利锦悦	254	2.88	**3.28**	11366
8	青云公馆	196	2.25	**3.16**	14036
9	融创雪个庭	143	1.92	**2.88**	14967
10	国贸凤凰原	130	1.49	**1.97**	13168

湾里住宅销售金额TOP10：恒大林溪府15.12亿领跑湾里





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	恒大林溪府	1284	15.65	**15.12**	9661
2	恒茂未来都会	868	10.00	**8.78**	8782
3	保利半山国际	274	4.60	**6.23**	13562
4	远洋天著	285	4.12	**4.61**	11179
5	红星九湾天铂	331	4.11	**3.91**	9516
6	海玥名邸	318	3.73	**3.53**	9455
7	赣电贵府	376	3.71	**3.46**	9347
8	碧桂园正荣湾棠	280	2.71	**2.49**	9163
9	嘉圆悦山居	206	2.94	**1.84**	6244
10	瑞祥嘉苑	70	1.54	**1.49**	9698

西湖区住宅销售金额TOP10 ：华侨城万科34.14亿称霸





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	华侨城万科	1470	17.59	**34.14**	19411
2	新力榕园	215	2.70	**4.11**	15228
3	国贸天峯	210	2.82	**4.05**	14371
4	南旅嘉福里	161	2.03	**3.56**	17564
5	阳光城大发西江悦	154	1.81	**2.54**	14035
6	名城紫金轩	110	1.45	**2.47**	16993
7	硕丰西湖里	91	1.16	**2.06**	17785
8	世茂大观	58	0.97	**1.85**	19030
9	南水玖悦府	59	0.76	**1.30**	17034
10	新力洲悦	7	0.31	**0.78**	25020

新建区住宅销售金额TOP10 ：新建城、新力城以量取胜





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	新建城	1240	13.97	**15.17**	10862
2	新力城	1072	11.97	**14.50**	12116
3	市政绿城桂语江南	515	6.80	**10.96**	16126
4	恒大悦龙台	478	5.62	**8.16**	14522
5	红星桃花源筑	1006	9.76	**7.41**	7595
6	江铃时代城	652	6.62	**7.39**	11164
7	鸿海城	693	6.54	**7.08**	10821
8	金地中奥九颂都会之光	463	4.48	**5.20**	11611
9	金地金茂正荣悦风华	306	3.75	**5.19**	13845
10	金龙湾小镇	441	4.29	**4.72**	11018

桑海住宅销售金额TOP10 ：量少价低





排名	项目名称	成交数量（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	军隆御景城	52	0.61	**0.40**	6653





数据来源：

中指数据库、南昌市房地产信息网、中指监测

统计范围：

东湖区、西湖区、红谷滩、青山湖区、青云谱区、高新区、经开区、湾里区、桑海区、新建区、南昌县

统计时间：

2020.1.1-2020.12.31（南昌市、新建区）

2020.1.1-2020.11.31（南昌县）



中国指数研究院

江西省房地产业协会



THANK YOU

